

第9 市街地の整備・開発

千葉のまちづくり

昭和 30 年代からの高度成長期に、本県人口が約 2 倍に急増する間に、多くの土地区画整理事業や新住宅市街地造成事業が、100～1,000ha 単位の規模で着手されました。

これらの事業は、良好な住宅・宅地の供給や都市基盤の整備、さらには地域の拠点整備など、本県の市街地整備に果たしてきた役割は非常に大きなものでありました。

しかしながら、人口減少、少子高齢化が進むこれからの社会では、新たな視点からの市街地整備の取組みが求められており、また災害に強い安全な市街地の形成や中心市街地の活性化などの市街地再生の課題は、依然として残されています。



成田市公津西上空から望む

新たな課題へ向けて

本県では、災害に強い安全なまちづくりや魅力的で良質なまちづくりのため市街地整備事業に取り組んでいます。

今後も、県民の皆さまの理解と協力をいただきながら、市町村との連携を強めて市街地の再生に向け、都市の拠点地区や密集市街地における新たな事業展開を推進していきます。

また、事業の継続地区については、早期の事業完了を目指します。



成田市公津西地区

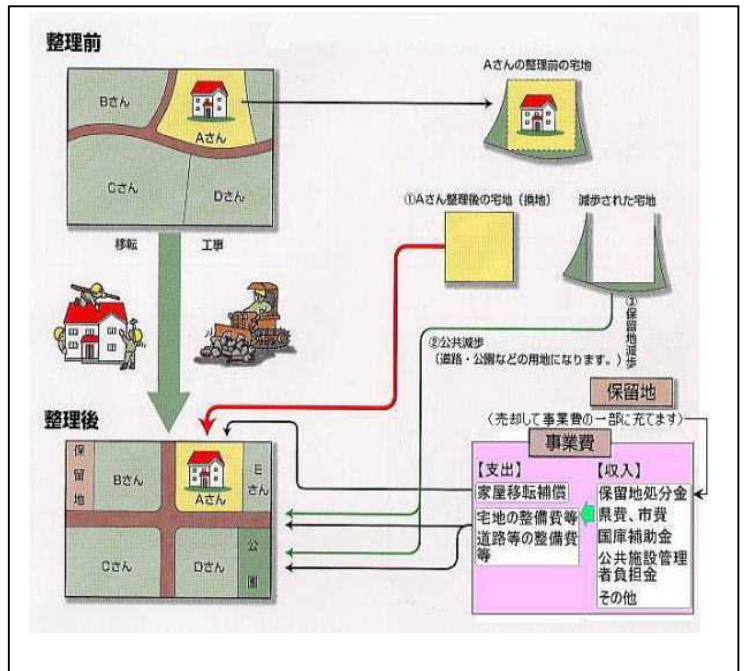
土地区画整理事業 ～ 住みごこちの良いまちづくりのために ～

(1) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、より良き住まい環境づくりのために土地の区画を整えるとともに、道路、公園等の公共施設の整備・改善を図る事業です。

そのしくみは、道路・公園等の公共施設が未整備の一定区域（都市計画区域）において、土地の所有者（地権者）からその権利に応じ少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を公共用地、及び保留地に充てることにより、宅地と公共施設を整備するというものです。

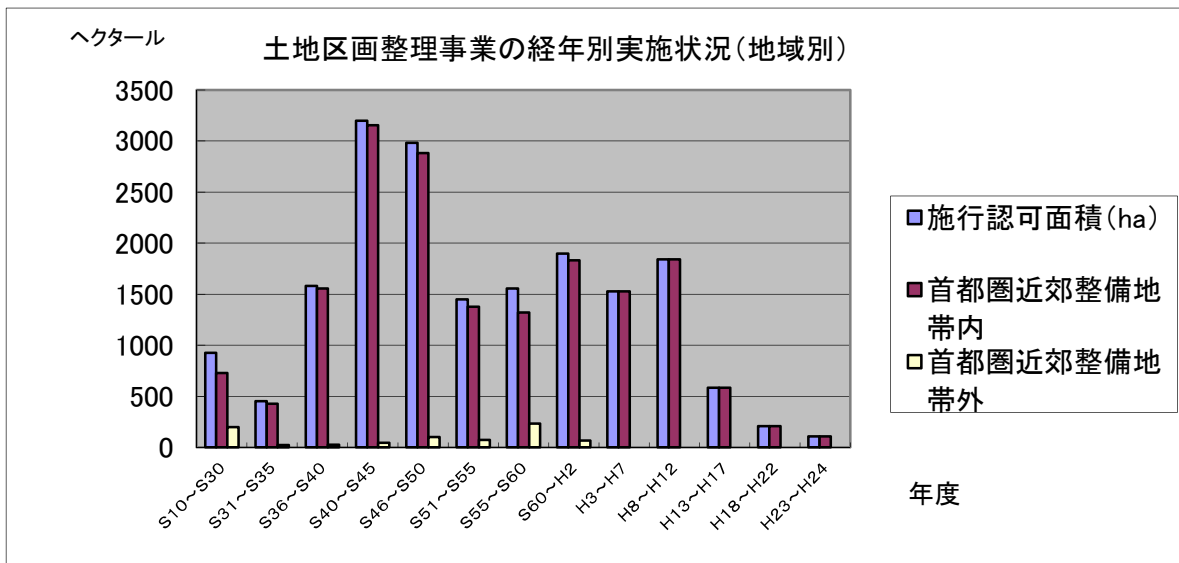
整備のための資金は、保留地の売却による保留地処分金のほかに、国や地方公共団体から支出される都市計画道路等の整備費などから構成されます。



(2) 本県の実施状況

本県においては、昭和20年代から平成24年度末まで、全体で494地区、約18,294haが整備されており、用途地域面積の約22%に相当しています。現在は、景気低迷の影響により新規着工地区は減少していますが、61地区、約2,876haで施行中です。

これまで本県は、住宅建設のための宅地供給を目的とする新しいまちづくり（新市街地型土地区画整理事業）を中心に事業を進めてまいりましたが、これからは防災上危険な密集市街地や、空洞化が進行する中心市街地の機能改善（既成市街地型土地区画整理事業）を目指すまちづくりを重視し、地域のみなさんと市町村を主役として連携しながら、“安全・安心”で快適に暮らすことができるまちづくりを進めていきます。



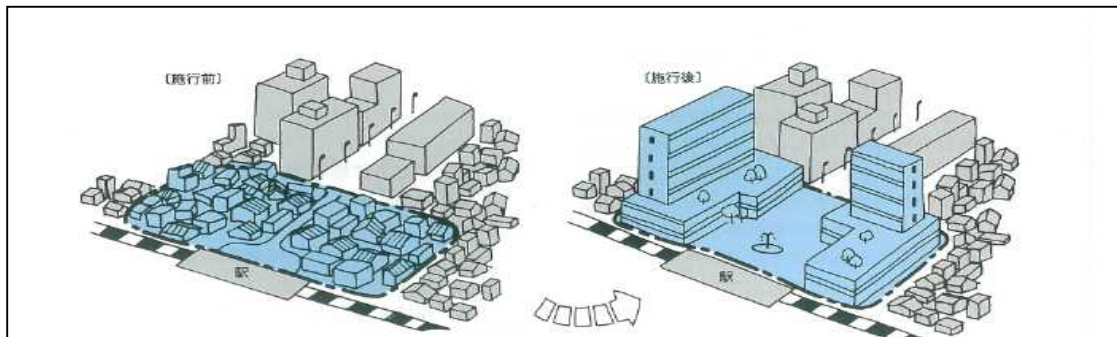
市街地再開発事業 ～安全で賑わいのあるまちの再生のために～

(1)市街地再開発事業とは

市街地再開発事業は、駅前やまちなかで老朽家屋が密集し防災上危険な地区や、駅前広場など公共施設の整備が遅れている地区において、公共施設とともに建築物を整備する事業で、まちに賑わいと新たな活力をもたらし、豊かなまちづくりを進めることを目的としています。

そのしくみは、土地を共同化・高度利用することで、公共施設用地を生み出して駅前広場等を整備し、古い建物を再開発ビルに建替えて新たな床を生み出すものです。

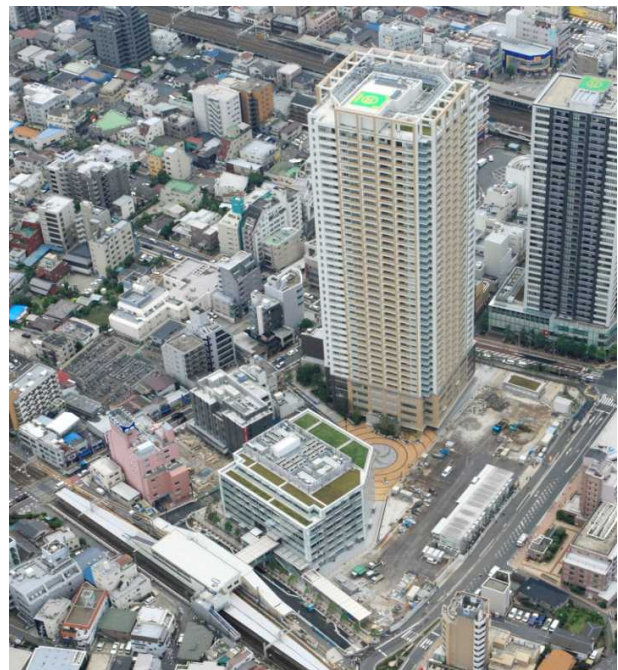
このための事業資金は、保留床（権利者が所有する床以外の床）の売却金のほかに、国や地方公共団体からの補助金等でまかなわれ、公共施設の整備費や再開発ビルの建築費などに使われます。また、市街地再開発事業に類似した、優良建築物等整備事業があります。



(2)本県の実施状況

本県では、昭和48年に柏駅東口地区が完了したのを始めとして、平成24年度末までに9市30地区約25.12haで事業が完了しており、現在、4市4地区、面積にして約5.53haで事業を実施中です。（優良建築物等整備事業を含む。）

今後とも、都市の再生を促進するため駅前や中心市街地など都市の拠点となる地区においては、商業・業務系などの再開発を、密集市街地を中心としたその他の既成市街地においては防災性や居住環境の改善を図るため、住宅や店舗などの建替型の再開発を積極的に推進していきます。



施行中の市川市本八幡A地区

新しい地域づくりの推進 ～ 魅力と活力ある新しい地域づくりを目指して ～

21 世紀に入り、首都圏の重要性がますます高くなる中で、東京に全ての機能が集中する東京一極集中型から、首都圏全体で諸機能を分担し連携する多極分散型への転換を図るため、業務・商業・居住・文化などの諸機能がバランスよく調和した自立性の高い新しい都市の展開が求められています。

このため、本県では、国の「首都圏整備計画」に示されているように、業務、研究開発、生産流通、国際交流等の諸機能を持ち、“首都圏の核”としての役割を積極的に担う新しい都市の形成を進めています。

*首都圏整備計画：平成13年10月、首都圏整備法に基づき国土交通省決定。首都圏整備の根幹を規定。

(1) つくばエクスプレス沿線地域の整備

つくばエクスプレスは、“秋葉原”から“つくば”までを結ぶ、延長約58.3kmの都市高速鉄道です。本県では、柏市、流山市にまたがる約13.5kmの区間に5つの駅が設けられ、東京都心から約30分で結ばれることになりました。平成17年8月24日に開業し、平成21年4月には1日平均乗車人数が開業時目標の27万人を突破し、平成24年度の1日平均乗車人数は30万人を超え、約305,900人と増加しております。

県内5つの駅周辺の7地区1,081haについて、鉄道と沿線整備とを一体化した土地区画整理事業によりまちづくりを進めています。このうち柏北部中央地区、運動公園周辺地区及び木地区の3地区は県が施行しています。

現在までに、駅前広場及び駅へのアクセス道路、及び駅周辺の宅地造成等が完成し、幹線道路と沿道宅地を中心に整備が進められています。



つくばエクスプレス沿線整備位置図

○柏北部中央地区：・施行面積 約273ha ・計画人口 約26,000人

地区の周りには、東京大学柏キャンパス、千葉大学環境健康フィールド科学センター、東葛テクノプラザ、柏の葉公園をはじめ、国や県などの施設が集積しています。また、地区の北側には自然の湧水「こんぶくろ池」とその周辺には樹林地があり、自然環境にも恵まれています。

これらの特性を活かして、優れた自然と共生した持続性の高い次世代型の環境都市及び市民や企業、自治体と最先端の大学とが連携・交流する国際学術研究都市（柏の葉国際キャンパスタウン構想）を目指したまちづくりを進めています。

○運動公園周辺地区：・施行面積 約232ha ・計画人口 約21,400人

ゆったりくつろげる緑豊かな市総合運動公園と駅周辺に形成される新しい地域生活拠点を中心として、緑豊かな田園的な環境を活かし「ゆったりとくつろげるまちづくり(リラクゼーションフロント)」をコンセプトに自然と調和のとれたまちづくりを進めています。

○木地区：・施行面積 約68ha ・計画人口 約6,800人

南流山駅からの徒歩圏内にあり、既存の市街地に囲まれている地区です。江戸川沿いの自然を活かして、「子供とお年寄りが安心して暮らせるまちづくり」を進めています。

柏北部中央地区（柏の葉キャンパス駅周辺）



木地区（南流山駅近郊）

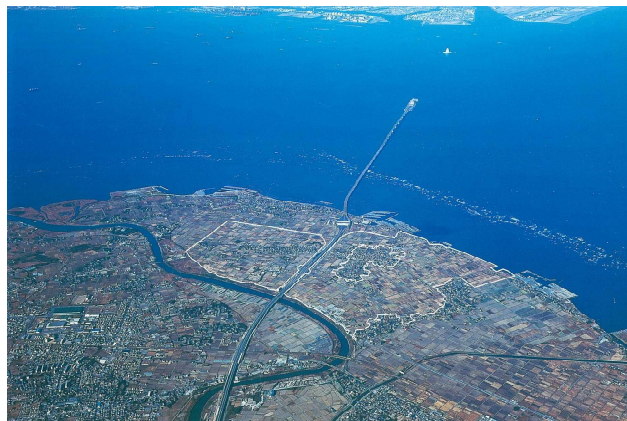


(2) 東京湾アクアライン着岸地周辺地域の整備

木更津市金田地区は、東京湾アクアラインの着岸地に位置し、新たな玄関口として広域交通利便性の極めて高い立地条件を活かした土地利用を図るため、金田東、西の2地区、約266haで土地区画整理事業によりまちづくりを進めています。このうち金田西地区は県が施行しています。

○金田西地区：・施行面積 約110ha ・計画人口 約7,000人

金田西地区は、東京湾アクアラインの着岸地としての高いポテンシャル、土地の広さ、環境面などの地域特性を活かし、居住や商業、業務、流通等の機能を備えたまちづくりを進めています。



東京湾アクアラインと金田地区

民間その他の開発事業

(1) 民間宅地開発事業について

民間事業者による宅地開発事業は、昭和40年6月から「住宅地造成事業に関する法律」に基づき進められてきました。その後、同法が廃止され、宅地開発の進め方が「都市計画法」による開発許可制度に移行する昭和45年7月31日までに2,660haが開発されました。

現行の許可制度では、平成24年度末(千葉県内)までに、市街化区域において7,177ha、市街化調整区域において7,510ha、非線引き都市計画区域において3,824haの許可を行いました。また、都市計画区域外においては、条例等に基づき、7,892haの確認等を行いました。

(2) 新住宅市街地開発事業について

新住宅市街地開発事業は人口集中の著しい市街地の周辺地域に、居住環境の優れた住宅地を、大規模かつ計画的に供給することを目的としている事業で、本県においては、千葉ニュータウン、成田ニュータウンが該当します。そのうち成田ニュータウンについては、成田国際空港とこれに関連する企業の従業員及び流入人口を計画的に受け入れるために、成田駅の西側約2km、空港から約8kmのところ面に積約482.8haで計画され、昭和61年度に事業が終了しています。

千葉ニュータウンは、東京都に近接する東葛、葛南、千葉地域に集中する人口を計画的に受け入れ、地域開発の拠点都市とするため、昭和42年に3市2村の区域(面積2,912.6ha、人口約34万人)で計画されたもので、千葉県と都市再生機構が共同施行者となり、昭和44年から事業に着手し、昭和54年から入居が開始されました。

その後、社会経済情勢の変化により、計画の見直しが行われ、昭和61年に面積が1,933ha(計画人口約17万6千人)、平成19年に計画人口が14万3千3百人に変更され、平成25年3月末現在、35,845世帯、93,446人が入居しています。

千葉ニュータウン土地利用計画

平成25年3月末現在

区 分		面積(ha)	割合(%)	
宅 地	住 宅 用 地	580	30	
	公 益 的 施 設 用 地	教 育 施 設 用 地	88	4
		購 買 施 設 用 地	80	4
		そ の 他 の 公 益 的 施 設 用 地	192	10
	小 計	360	18	
	特 定 業 務 施 設 用 地	80	4	
	複 合 的 土 地 利 用 (住 宅 系) (住 宅 ・ そ の 他 公 益 的 施 設 用 地)	19	1	
	複 合 的 土 地 利 用 (施 設 系) (特 定 業 務 施 設 ・ そ の 他 公 益 的 施 設 用 地)	187	10	
	宅 地 計	1,226	63	
	公 共 用 地	道 路 用 地	448	23
公 園 ・ 緑 地 用 地		189	10	
そ の 他 の 公 共 施 設 用 地		70	4	
公 共 用 地 計		707	37	
合 計		1,933	100	

(3) ゴルフ場等の開発事業について

本県のゴルフ場等の開発については、事前協議制度を設け、あらかじめその立地性について関係機関の調整を行ったうえで具体的な設計について審査を行っています。

これらの事業は、昭和から平成のバブル期にかけて多数計画されたことから、将来の自然環境の保全や適正な県土利用に資するため、平成4年4月に、「一部の特例を除き、ゴルフ場等の開発計画を当分の間、受け付けないこととする。」等の取扱い方針を定めています。

なお、平成2年4月には県内に設置されるゴルフ場においては、樹木、芝地の維持管理に農薬を使用しないこと、平成3年8月には、ゴルフ場施設の県民への定期的開放や会員募集に際して県民優先枠を設けることなども「ゴルフ場等の開発事業に関する指導要綱」に基づき誘導しています。平成25年3月31日現在、県下ゴルフ場の開発状況は完成済み154箇所、許可・確認済みで未完成のもの12箇所(千葉市1含む)となっています。